

梅ヶ枝中央会計

【貸付事業用宅地等】…組合せ・留意点

Q 貸付事業用宅地として特例を適用する場合の留意点は？

A 他の宅地(居住用等)と併せて最大で 200 ㎡となり、相続パターンにも留意が必要です。

【貸付事業用宅地を特例対象と選択した場合の最大面積】

平成 27 年 1 月からの相続について、一定の改正がなされていますが、貸付事業用宅地を選択した場合の最大面積 200 ㎡には変更はありません。従って、複数の土地を所有し、50%の減額を貸付事業用宅地から選択する際、他の 80%減額の影響を含め、時価総額(路線価)が高額な場合に適用するシミュレーションが必要となります。

平成 26 年 12 月 31 日まで	平成 27 年 1 月 1 日から
措法 69 の 4②4 号、措通 69 の 4-10 A+B×5/3+C×2≤400 ㎡ A…特定事業用等宅地等又は特定同族会社事業用宅地等 B…特定居住用宅地等 C…貸付事業用宅地等 →C が 200 ㎡以上の場合、他の適用は不可。	改正措法 69 の 4②3 号 イ×200/400+ロ×330/200+ハ≤200 ㎡ イ…特定事業用等宅地等又は特定同族会社事業用宅地等 ロ…特定居住用宅地等 ハ…貸付事業用宅地等 →ハ が 200 ㎡以上の場合、他の適用は不可

(パターン 1)

	路線価	減額	①②を優先して適用した場合の減額
① 特定事業用土地 300 ㎡	100 百万円	▲80 百万円	
② 特定居住用土地 200 ㎡	50 百万円	▲40 百万円	
③ 貸付事業用宅地 100 ㎡	200 百万円	-	①×200/400+②×330/200=150+200=350 ㎡>200 ㎡のため、③の適用は不可能
計	350 百万円	▲120 百万円	

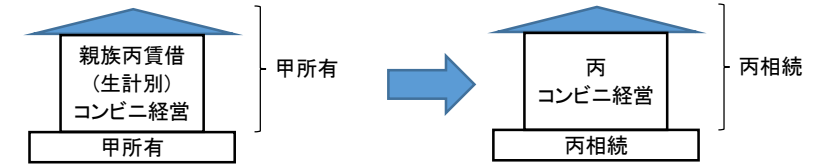
(パターン 2)

	路線価	減額	③を優先して適用した場合の減額
① 特定事業用土地 300 ㎡	100 百万円	▲53 百万円	③の残 200 ㎡まで適用した場合、100 百万円×200/300×0.8=53 百万円→②より①を適用
② 特定居住用土地 200 ㎡	50 百万円	-	③の残 60.6 ㎡まで適用した場合、50 百万円×60.6/200×0.8=12 百万円
③ 貸付事業用宅地 100 ㎡	200 百万円	▲100 百万円	①×200/400+②×330/200 が未適用 100 ㎡(200 ㎡-適用済 100 ㎡)に充当。 →①の場合は、200 ㎡まで、②の場合は 60.6 ㎡まで適用可能。
計	350 百万円	▲153 百万円	

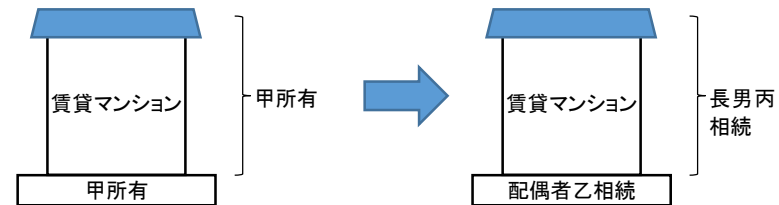
【相続パターンによる留意点】

被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等を、相続又は遺贈により取得した親族が、相続開始時から申告期限まで引き続きこの宅地を有し、かつ、当該貸付事業の用に供している場合に、貸付事業用宅地に該当します。

しかし、以下ケースの場合、**土地の取得者が貸付事業を継続していない**ことから、貸付事業用宅地には該当せず、**50%の減額はできません**。



建物が有償であれば、貸付事業。建物が無償であれば、非該当。
なお、丙が生計を一にしており、かつ、建物を無償で賃借している場合は、特定事業に該当。



<貸付事業用宅地等の要件>

区分	特例の適用要件	
被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件 事業継続要件	その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに承継し、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っていること。
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業継続要件	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っていること。
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

【賃貸建物の評価】

課税時期において貸家の用に供されている家屋は、その家屋の固定資産税評価額に借家権割合と賃貸割合を乗じた価額を、その家屋の固定資産税評価額から控除して評価します。具体的には、家屋の固定資産税評価額が 1000、借家権割合が 30%※である地域、賃貸割合が 100%である場合、1000-1000×30%×100%で財産評価額は 700 となります。(評基通 93)

※国税局長が定める。一般に 30%

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成いたしておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料の内容につきましては、貴社のご判断に基づき、ご活用いただきますようお願いいたします。なお、本資料の内容に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、本資料の全部又は一部を当社の承諾なしに公表又は第三者に伝達することはできませんので、貴社限りとしてご活用ください。